PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Ottawa*

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

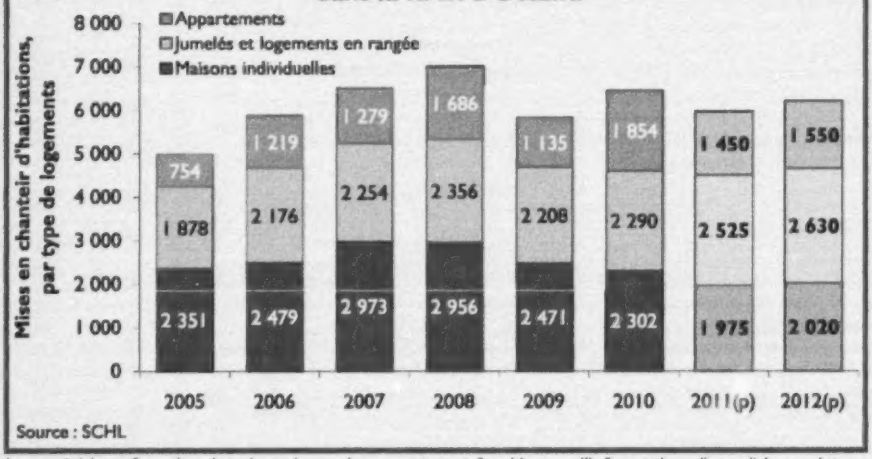
Date de diffusion : printemps 2011

Coup d'œil sur le marché de l'habitation

- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa, les ventes MLS® vont diminuer de 5,7 %, tandis que le prix moyen va croître à un rythme réduit tout au long de 2011.
- La création d'emplois et la migration favoriseront la demande de logements, de sorte que les ventes et les prix reprendront de la vigueur vers la fin de 2011 et en 2012.
- La construction résidentielle connaîtra une légère baisse, mais les logements collectifs continueront de représenter une proportion élevée de l'activité sur le marché du neuf par suite de l'accroissement des charges de remboursement hypothécaire.
- Dans le segment des copropriétés, les appartements situés dans des tours d'habitation et les maisons en rangée gagneront en popularité.

Figure 1

Le rythme des mises en chantier d'habitations va ralentir dans la RMR d'Ottawa



Source : SCHL

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 28 avril 2011.

*partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau

Table des matières

1 **Coup d'œil sur le marché de l'habitation**

2 **Marché de la revente**

3 **Marché du neuf**

4 **Survol de l'économie**

5 **Perspectives concernant les taux hypothécaires**

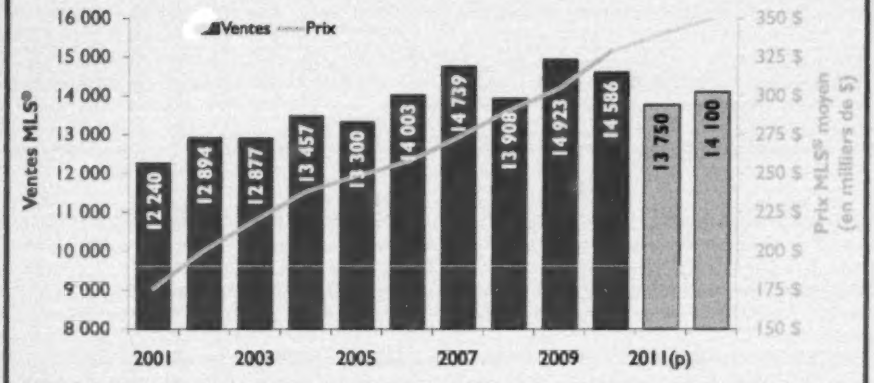
6 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2

Le prix moyen de revente continue de monter dans la RMR d'Ottawa



Source : chambre immobilière d'Ottawa; (p) : prévisions de la SCHL

Marché de la revente

Décroissance des ventes MLS®

Les ventes de logements existants, qui ont été très fortes ces deux dernières années, subiront un léger recul à Ottawa en 2011. Elles ont repris de la vigueur vers la fin de 2010 et au début de 2011, les acheteurs s'empressant d'effectuer leur transaction avant la montée des taux d'intérêt et l'entrée en vigueur des nouveaux règlements relatifs à l'octroi des prêts hypothécaires.

En 2011, le nombre de ventes de logements existants devrait diminuer en raison de deux facteurs. D'abord, la hausse escomptée des taux hypothécaires a entraîné un effet de devancement des achats sur la demande de logements. De plus, bien qu'ils demeurent exceptionnellement bas, les taux hypothécaires afficheront de modestes hausses, ce qui aura une incidence négative sur les frais de possession et un léger effet modérateur sur la demande de logements. L'ascension des prix des logements se poursuivra, bien qu'à un rythme modéré. Cette ascension indique clairement que la demande va demeurer vigoureuse et continuer de cadrer avec les récentes tendances et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents observés dans la région. Toutefois, même si le marché de l'habitation demeure relativement abordable dans la région d'Ottawa et que la croissance du revenu continue d'être un solide facteur qui contribue à la stabilisation du marché, l'écart entre le revenu requis pour acheter une habitation et le revenu réel des ménages va se resserrer.

Les taux hypothécaires s'accroîtront encore l'an prochain sous l'effet de l'amélioration de la conjoncture économique. Toutefois, les gains réalisés au chapitre de l'emploi à Ottawa vont plus que compenser les effets de la hausse des taux d'intérêt, si bien que le nombre de transactions MLS® va s'accroître dans la région en 2012.

Le marché de l'habitation d'Ottawa devrait maintenir son équilibre

Le marché de la RMR d'Ottawa, auparavant favorable aux vendeurs, a retrouvé son point d'équilibre en 2010, et cette conjoncture persistera en 2011, compte tenu de la stabilisation du nombre de nouvelles

Figure 3

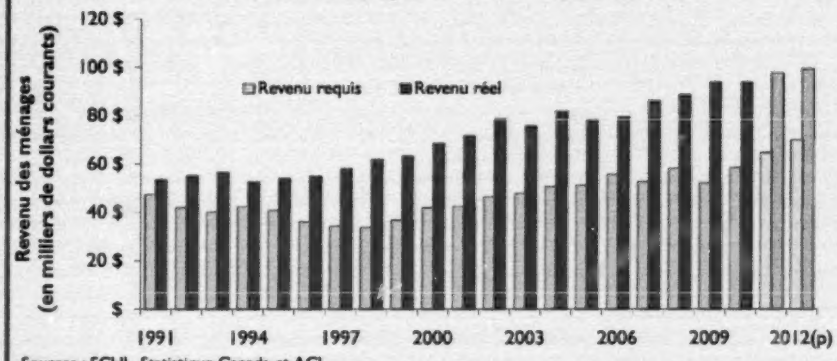
Les reventes vont diminuer dans la RMR d'Ottawa

Source : chambre immobilière d'Ottawa
Les données désaisonnalisées et les prévisions ont été établies par la SCHL.

[1] MLS® est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble.

Figure 4

Abordabilité des logements à Ottawa en 2011



Sources : SCHL, Statistique Canada et ACI

inscriptions et de la diminution des ventes de logements existants. De ce fait, le marché se situera sans doute dans la limite supérieure de la fourchette caractéristique d'un marché équilibré, avec la multiplication des ventes au début de 2012. En outre, le prix moyen MLS® avancera à un rythme légèrement supérieur à celui du taux d'inflation. L'an prochain, il devrait progresser de 2,9 %.

Les logements abordables continueront d'être prisés par les acheteurs

La montée des prix observée ces deux dernières années tient en partie à l'intensification de la demande de logements à prix modeste, entre autres dans les segments des appartements, des maisons en rangée et des jumelés. Dans les mois à venir, les nouveaux règlements relatifs à l'octroi de prêts hypothécaires et la hausse des charges de remboursement hypothécaire continueront de favoriser le déplacement de la demande vers les logements abordables.

Ce sont les accédants à la propriété qui représenteront encore l'élément moteur de la croissance de la demande de logements abordables. Par ailleurs, des ménages possédant une grande habitation et dont les enfants ont quitté le foyer familial souhaiteront acheter un logement de taille réduite, comme une copropriété. De ce fait, la demande s'accroît dans les zones à l'intérieur de la Ceinture de verdure, et cette tendance se poursuivra tant chez les jeunes ménages que chez les baby-boomers qui cherchent des commodités habituellement offertes dans les quartiers au centre de la ville.

Marché du neuf

Repli de la construction résidentielle

Le marché du neuf, qui a obtenu des résultats exceptionnels en 2010, va quelque peu ralentir cette année, selon les prévisions, avant de se stabiliser en 2012. Le repli d'activité touchera toutes les catégories de logements. Toutefois, le nombre de mises en chantier d'habitations devrait correspondre au rythme de la formation des ménages.

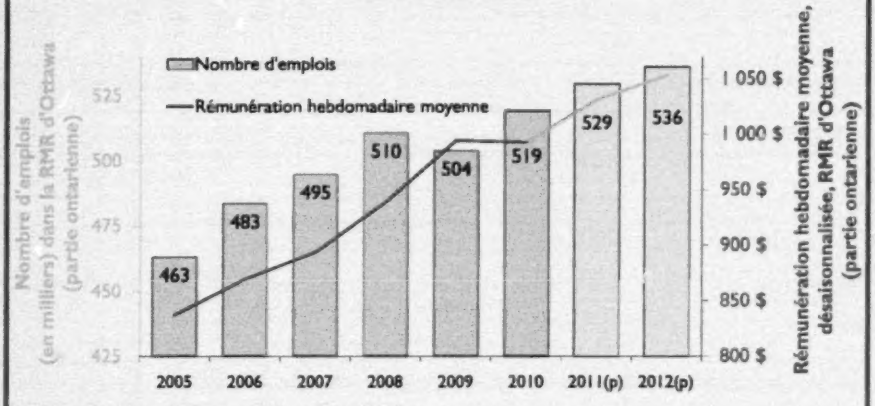
Tandis que le nombre d'appartements et de maisons individuelles amorcés fléchira, la construction s'intensifiera dans d'autres segments cette année, entre autres, dans ceux des jumelés et des maisons en rangée. Les mises en chantier de maisons individuelles continueront à ralentir, car ce sont les logements plus abordables qui alimentent l'activité. Néanmoins, dans le segment des appartements, la production baissera légèrement après avoir affiché ses meilleurs résultats en plus de vingt ans.

La stabilité sur le marché du neuf de la capitale tient surtout au fait que les constructeurs font preuve de prudence en ce sens qu'ils ne produisent habituellement pas de logements sans commande. Le stock d'unités achevées et non occupées va donc s'alléger. L'an prochain, la construction résidentielle se renforcera sous l'effet conjugué de l'amélioration généralisée de l'emploi, du débordement de la demande

[2] Pour calculer le revenu requis, on divise par 0,32 les charges hypothécaires relatives à un logement de prix moyen vendu par l'entremise du MLS®. Le revenu réel correspond au revenu moyen des ménages de 2009 à 2011, estimé à l'aide de la variation réelle et prévue de la rémunération hebdomadaire moyenne. Les mensualités hypothécaires sont calculées en fonction d'une mise de fonds de 10 %, du taux affiché moyen des prêts hypothécaires à taux fixe de cinq ans, d'une période d'amortissement de 25 ans pour les années 1991 à 2006, de 40 ans pour 2007 et de 35 ans pour les années suivantes.

Figure 5

La croissance de l'emploi va se poursuivre dans la RMR d'Ottawa



Sources : Statistique Canada et prévisions de la SCHL

provenant du marché de la revente et de la diminution, vers la fin de 2011, des stocks d'unités achevées et non occupées.

La hausse du prix de l'essence favorise l'activité au centre-ville

Plusieurs facteurs favorisent l'accélération de la demande de logements situés près du centre-ville, dont la montée du prix de l'essence et l'augmentation du temps consacré aux déplacements quotidiens. Les appartements en copropriété continueront à gagner en popularité au cours des prochaines années parce que de plus en plus de gens souhaitent acheter un logement au centre-ville. Au total, 1 509 appartements en copropriété ont été commencés à Ottawa en 2010 – un chiffre record. Par comparaison, l'activité ralentira en 2011, mais la demande restera vigoureuse : ce segment représentera presque 20 % du total global des mises en chantier d'habitations à la fin de l'année.

En 2012, la construction d'appartements en copropriété va encore s'intensifier à Ottawa, parce que le prix moyen de ces unités restera inférieur à celui des habitations de plain-pied. Étant donné que les prix des logements situés dans les zones à l'intérieur de la Ceinture de verdure sont bien supérieurs à ceux des habitations semblables en banlieue, la demande s'orientera vers les petits logements abordables.

Certaines personnes souhaitant habiter plus proche du centre-ville d'Ottawa optent pour un logement locatif. Comme peu de mises en chantier de logements construits expressément pour la location sont prévues, le marché locatif demeurera serré à Ottawa au cours des prochaines années. Habituellement, lorsque beaucoup de gens délaissent le marché locatif pour accéder à la propriété, le taux d'inoccupation augmente. Or, on prévoit que la proportion de logements vacants diminuera en 2011 et encore en 2012, étant donné que peu de logements neufs viendront s'ajouter au parc locatif et que la demande s'intensifiera en raison de la migration. De ce fait, le loyer moyen des logements de deux chambres montera de 1,7 % en 2011 et de 2,5 % en 2012.

Le prix moyen des logements neufs poursuit son ascension

Selon les prévisions, le prix des logements continuera de monter. À la fin de 2011, on prévoit que l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) aura enregistré une augmentation de 3,5 %; il avancera à un rythme légèrement plus élevé l'an prochain. Dans le segment des jumelés, le prix moyen devrait franchir le seuil de référence des 400 000 $ cette année et poursuivre son ascension au même rythme que l'inflation en 2012.

Survol de l'économie

Les facteurs économiques fondamentaux vont demeurer solides

L'intégralité des emplois perdus pendant la récession ont été rétablis. D'ailleurs, la croissance de l'emploi demeurera positive à Ottawa en 2011 et en 2012, un facteur qui favorisera la demande d'habitations. On prévoit que la population active s'accroîtra à un rythme légèrement inférieur à celui de l'emploi, et que le taux de chômage reculera en conséquence cette année et en 2012.

Avec le regain de création d'emplois, un nombre accru d'immigrants viendront s'installer dans la capitale, de sorte que la migration nette augmentera cette année de même qu'en 2012. Le nombre de migrants accueillis dans la région fera croître la population active, mais les gains d'emplois réalisés seront plus nombreux que les ajouts à la population active. La rémunération hebdomadaire moyenne, indicateur permettant d'évaluer le revenu, affichera une progression de 4,3 %

en 2011 et favorisera une hausse potentielle du taux d'activité. Deux autres facteurs continueront d'attirer des migrants, soit le taux de chômage relativement bas et le fait que la capitale nationale se classe au premier rang parmi les meilleurs endroits où vivre au Canada[1].

En ce qui a trait au rendement des différents secteurs de l'économie, l'activité demeurera vigoureuse dans le secteur de la construction, car plusieurs grands chantiers seront vraisemblablement achevés au cours de la prochaine année. De son côté, le secteur de la haute technologie affiche aussi une certaine vigueur, ce qui constitue un facteur positif pour la région de la capitale. Puisque cette industrie est fortement axée sur le commerce, elle a tiré parti de la reprise économique. Par contre, on s'attend à ce que le secteur de l'administration publique connaisse certains changements dans les mois à venir. De plus, la vigueur du dollar canadien pourrait atténuer la croissance dans le secteur du commerce. La diversification de l'économie de la capitale contribuera à maintenir la stabilité de l'activité sur le marché de l'habitation.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Le 12 avril, la Banque du Canada a annoncé que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %. La dernière fois qu'elle l'a majoré, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Il est attendu que la Banque du Canada recommencera à augmenter le taux de financement à un jour au cours du quatrième trimestre de 2011. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer à de très bas niveaux.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires en 2011, pour ensuite augmenter légèrement en 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,1 et 3,5 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,1 et 5,6 %. En 2012, les taux affichés se situeront dans des fourchettes allant de 3,4 à 4,3 % pour les prêts de un an et de 4,2 à 6,3 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans, selon les prévisions.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on s'attend à l'heure actuelle. La hausse des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie s'avérait plus limitée.

[1] Le magazine *MoneySense* a conféré ce titre à Ottawa.

Résumé des prévisions
RMR d'Ottawa
Printemps 2011

	2008	2009	2010	2011p	Var. en %	2012p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	13 908	14 923	14 586	13 750	-5,7	14 100	2,5
Nouvelles inscriptions MLS®	24 196	22 290	25 061	25 000	-0,2	25 100	0,4
Prix MLS® moyen ($)	290 483	304 801	328 439	340 000	3,5	350 000	2,9
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	2 956	2 471	2 302	1 975	-14,2	2 020	2,3
Logements collectifs	4 042	3 343	4 144	3 975	-4,1	4 180	5,2
Jumelés	213	299	362	375	3,6	380	1,3
Maisons en rangée	2 153	1 909	1 928	2 150	11,5	2 250	4,7
Appartements	1 676	1 135	1 854	1 450	-21,8	1 550	6,9
Tous types de logement confondus	6 998	5 814	6 446	5 950	-7,7	6 200	4,2
Prix moyen ($)							
Logements individuels	408 991	406 647	431 729	465 000	7,7	480 000	3,2
Jumelés	344 595	458 781	397 873	425 000	6,8	435 000	2,4
Prix médian ($)							
Logements individuels	369 900	382 900	419 990	452 350	7,7	466 825	3,2
Jumelés	282 500	425 000	347 900	371 500	6,8	380 250	2,4
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ottawa-Gatineau)	3,7	1,5	4,0	3,5	-	4,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,4	1,5	1,6	1,2	-0,4	1,0	-0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	995	1 028	1 048	1 066	1,7	1 093	2,5
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,70	4,02	3,49	3,23	-	3,76	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,06	5,63	5,61	5,45	-	5,94	-
Nombre annuel d'emplois	510 400	503 600	519 000	529 400	2,0	535 750	1,2
Croissance de l'emploi (%)	3,2	-1,3	3,1	2,0	-	1,2	-
Taux de chômage (%)	4,8	5,6	6,5	6,2	-	6,0	-
Migration nette	8 480	9 255	11 914	12 000	0,7	12 500	4,2

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

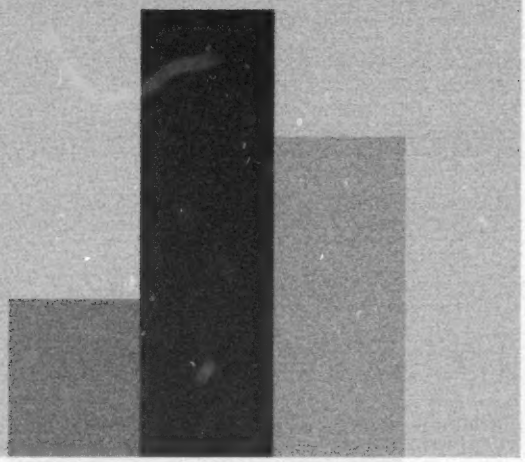
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Bulletin Info-clients SCHL

Obtenez les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, la recherche en habitation et l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL pour faire prospérer vos affaires et améliorer vos relations avec vos clients. La clé qui ouvre de nouvelles portes.

64313_2011_B01